HABSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

Généralités

Quelques explications générales sur le PLU

La loi « S.R.U. » du 13/12/2000 a remplacé les POS par les PLU et les Schémas Directeurs par les SCOT.

La loi du 2/07/2003 «Urbanisme et Habitat» a modifié les aspects les plus stricts de la loi «S.R.U.» sans remettre en cause le contenu des P.L.U.

Les P.O.S. existants à la date d'entrée en vigueur de la loi S.R.U. (1/04/01) sont validés par la loi SRU.

L'entrée en vigueur de la loi grenelle 2 va imposer de mettre en conformité les PLU existants lors d'une révision et au plus tard le 1er janvier 2016 (loi du 5/1/11)

Le PLU dans la hiérarchie des normes législatives

Les principes généraux d'aménagement :
Articles L110, L121.1 du Code de l'Urbanisme

Directives Territoriales d'Aménagement
Schéma de cohérence territoriale

PLAN LOCAL D'URBANISME

Zone d'aménagement concerté

Lotissement / Permis d'aménager

Permis de construire

Déclaration préalable

Le contexte juridique

La commune est dotée de deux Plans d'Occupation des Sols :

Le **P.O.S. de Habsheim** dont la révision a été approuvée le **30 novembre 2000**

Le **P.O.S. du Tannenwald – Zuhrenwald** dont l'élaboration a été approuvée le **20 février 1980**

Document de planification intercommunale s'imposant au P.O.S. : **SCOT de la région mulhousienne**

Le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT dont celles relatives à l'armature urbaine, à la réduction de la consommation d'espace et de densité minimale.

Qu'est ce qu'un P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un **document d'urbanisme à caractère réglementaire**.

Il remplit deux fonctions essentielles :

- Le PLU est l'**expression d'un projet de développement** de la commune

- Le PLU, à partir du projet de développement, **réglemente l'usage du sol**

Déroulement des études

1. Recueil et analyse des données

- Site et environnement
- Population et Habitat
- Emplois et activités
- Équipements

Potentialités et handicaps

Besoins recensés

CONCERTATION

2. Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Elément central du PLU

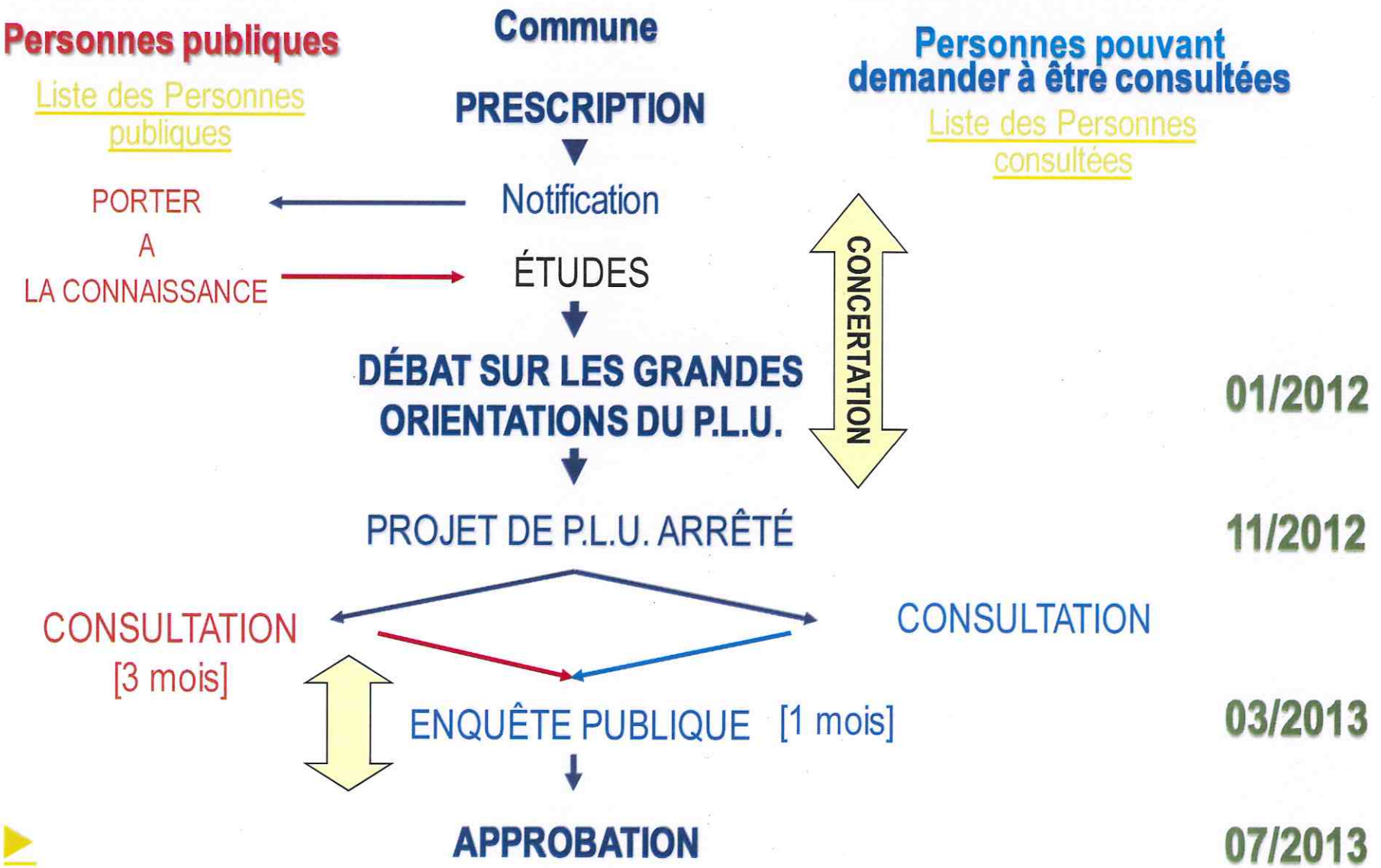
- Choix des objectifs d'aménagement et d'urbanisme
- Localisation des secteurs à enjeux

3. Réalisation des documents de gestion du droit des sols

ENQUETE PUBLIQUE

- Traduction du PADD en terme de zonage de règlement
- Mise en place d'actions et d'opérations d'aménagement (ZAC, AFU, etc...)

Le rôle des acteurs



Liste des Personnes publiques

- Etat
- Région
- Département
- Autorités compétentes en matière d'organisation de transports urbains
- *Organismes de gestion des Parcs Naturels Régionaux*
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers
- Président de l'EPCI chargé du Schéma de Cohérence Territoriale

Le rôle des acteurs

Liste des Personnes consultées

- Associations locales agréés au titre de l'article L.121-5 ou agréées au titre de l'article L.252-1 du Code Rural

- Communes limitrophes

- E.P.C.I. directement intéressés

Le rôle des acteurs

Echéancier prévisionnel

Phase de procédure		*Date*
P.L.U. Arrêté		Novembre 2012
Consultation des Personnes publiques	Début	Mi-novembre 2012
	Fin	Mi-février 2013
Enquête publique	Début	Mi-mars 2013
	Fin	Mi-avril 2013
Approbation		Juillet 2013

Les grands objectifs auxquels doit tendre le P.L.U.

Le P.L.U. doit tenir compte des principes de développement durable appliqués à l'urbanisme :

Composition du dossier de P.L.U.

- **Rapport de présentation**
- **Projet d'aménagement et de développement durables**
  - **Document écrit**
  - **Document(s) graphique(s)**
- ***Orientations d'aménagement et de programmation***
- **Règlement**
- **Plans de zonage**
- **Annexes** (Plans des réseaux, plan des servitudes d'utilité publique, …)

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Plus schématiquement, le rapport de présentation doit :

apporter une réponse aux questions que peuvent susciter les dispositions fixées par le PLU.

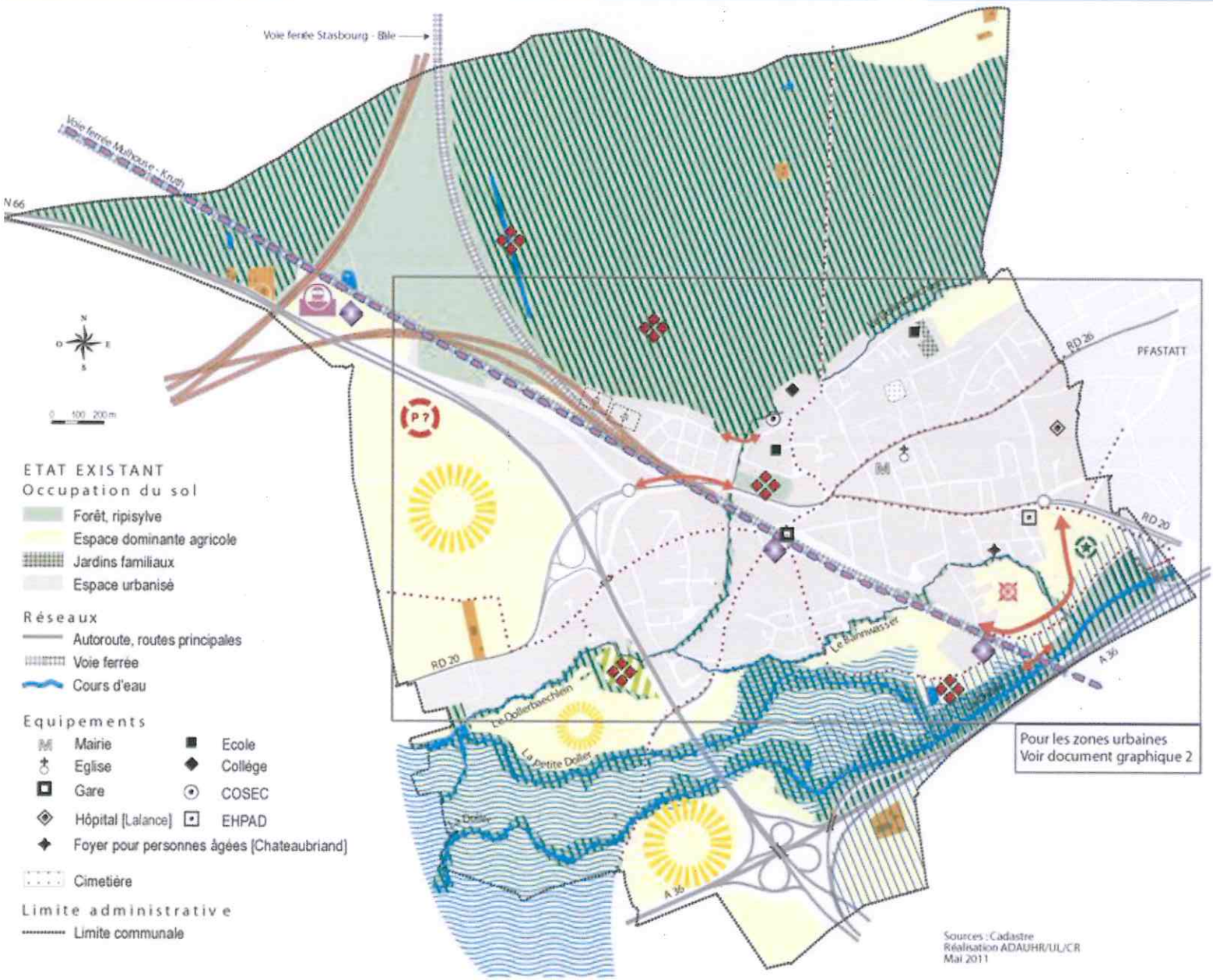
C'est en quelque sorte le mode d'emploi du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



ETAT EXISTANT

Occupation du sol

- Forêt, ripisylve
- Espace dominante agricole
- Jardins familiaux
- Espace urbanisé

Réseaux

- Autoroute, routes principales
- Voie ferrée
- Cours d'eau

Equipements

- Mairie
- Eglise
- Gare
- Hôpital [Lalance]
- Foyer pour personnes âgées [Chateaubriand]
- Ecole
- Collège
- COSEC
- EHPAD
- Cimetière

Limite administrative

- Limite communale

ORIENTATIONS

Urbanisation et aménagements dans les espaces naturels

- Extension de la zone urbaine
- Création d'un établissement pénitenciaire
- Création d'une zone sportive
- Constructions existantes dans les zones naturelles (exploitation agricole, maison forestière, ...)
- Espace ayant une fonction récréative (parcours de santé, zone de promenade, étang de pêche, CINE)

Protection des espaces naturels

- Préservation du potentiel économique et agronomique des terres agricoles
- Préservation des massifs forestiers et des cortèges végétaux des cours d'eau
- Préservation des sites à forte sensibilité paysagère

Prise en compte des risques naturels et des contraintes

- Préservation de la zone inondable de la Doller
- Préservation des ressources en eau potable [captage]

Transports

TGV Rhin-Rhône Branche Est

- Voie nouvelle
- Gare TGV

Tram-train périurbain

- Ligne
- Station
- Desserte à créer, aménager
- Itinéraires cyclables

ETAT EXISTANT

Occupation du sol

- Forêt, ripisylve
- Espace agricole
- Jardins familiaux
- Espace urbain ancien
- Espace urbain
- Zone d'activités

Réseaux

- Autoroute, routes
- Voie ferrée
- Cours d'eau

Equipements

- Mairie
- Eglise
- Gare
- Hôpital
- Foyer pour personnes âgées
- Ecole
- Collège
- COSEC
- EHPAD
- Cimetière

Limite administrative

- Limite communale

ORIENTATIONS

Structuration urbaine

- Coeur de ville à conforter et à valoriser
- Densification et mixité de l'espace urbain
- Extension de la zone urbaine
- Création d'une articulation urbaine
- Requalification urbaine des sites d'activités

Développement économique

- Densification des zones existantes
- Création d'une zone d'activités tertiaires
- Création d'un établissement pénitentiaire
- Implantation d'activités compatibles avec l'habitat

Aménagement

- Entrée d'agglomération à mettre en valeur
- Création d'une zone sportive
- Traitement des voies
- Protection des boisements
- Espace ayant une fonction récréative

Transports

- Desserte à créer, à aménager
- Itinéraires cyclables
- Tram-train urbain et périurbain
  - Ligne
  - Station
- TGV Rhin-Rhône

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

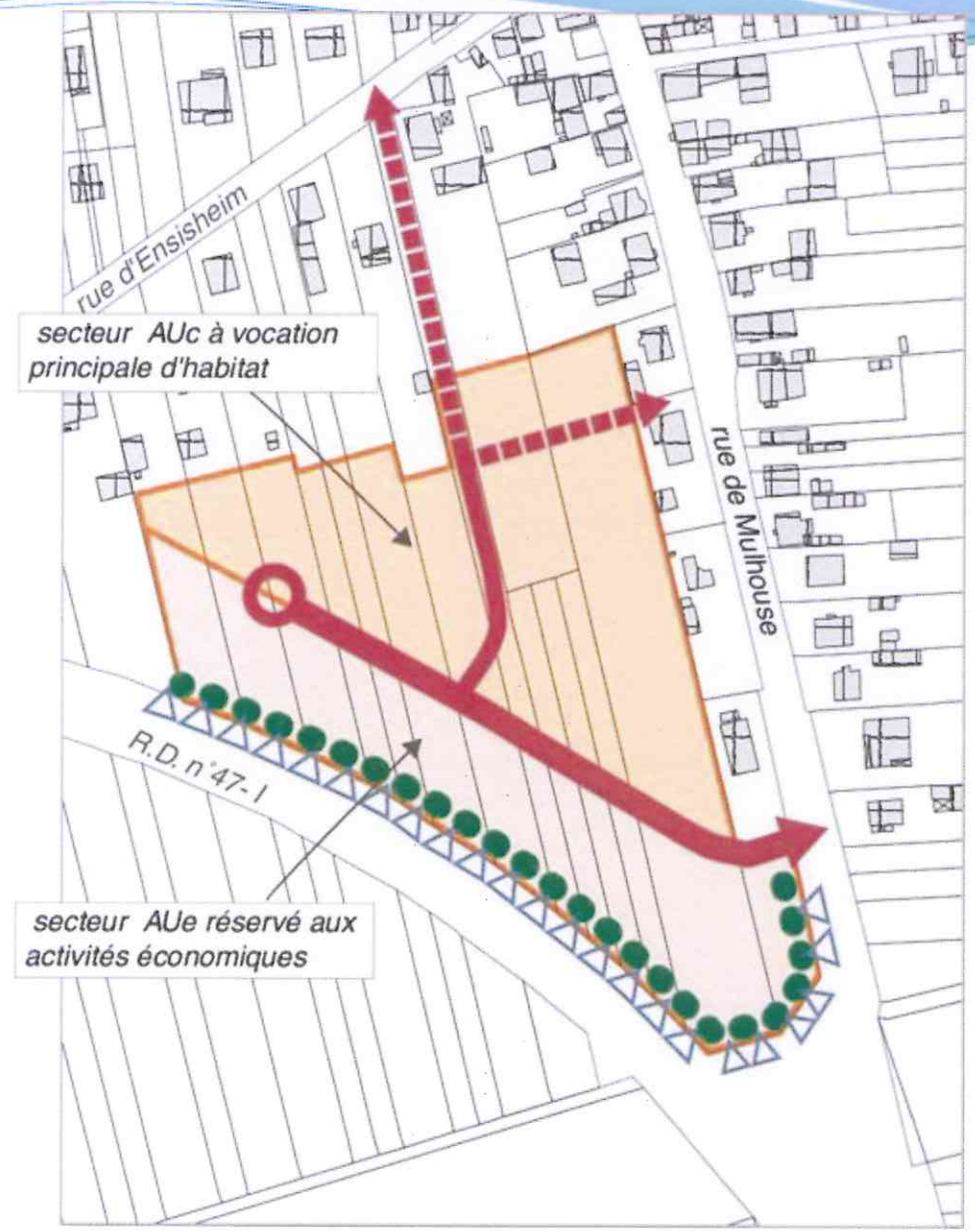
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

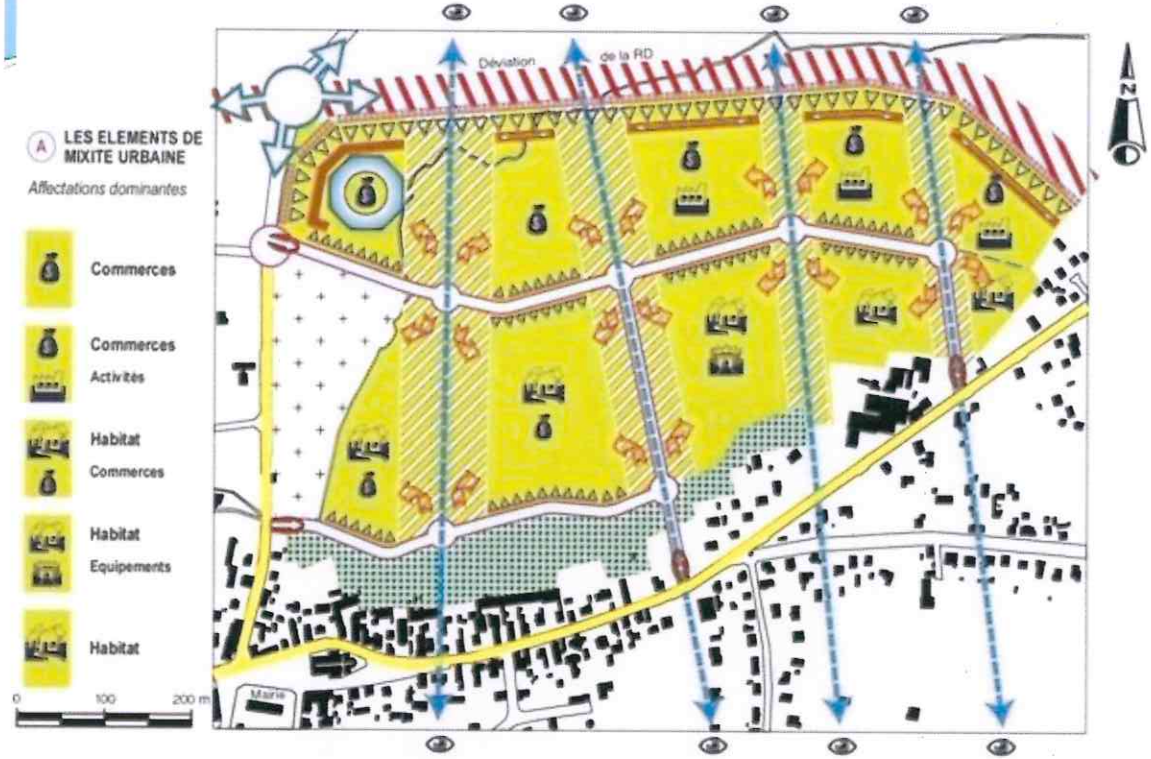
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.


rue d'Ensisheim
secteur AUc à vocation principale d'habitat
rue de Mulhouse
R.D. n°47-I
secteur AUe réservé aux activités économiques



AMENAGER L'ENTREE DE VILLE NORD

LE RAPPORT VOIES ET VILLE

Traitement urbain des rues

Traitement paysager de la déviation (plantations)

TRANSITION PAYSAGERE

Sauvegarder des perspectives sur le piémont vosgien
Espaces inconstructibles
Plantations, voies de distribution, cheminements piétonniers, pistes cyclables et aires de stationnement plantées

ARTICULATION URBAINE

Organisation générale

(A) Organiser la mixité urbaine par îlot

(B) Moduler la hauteur des constructions en fonction des zones urbanisées limitrophes

(C) Urbaniser le site de façon progressive

Assurer une transition végétale (jardins et espaces verts)

Garantir les accès (réservation des emprises nécessaires)

Créer une trame viaire fluide adaptée à une urbanisation progressive (tracé indicatif)

Accès aux îlots

Traitement du front urbain

Sécuriser le trafic sur la déviation : accès interdit

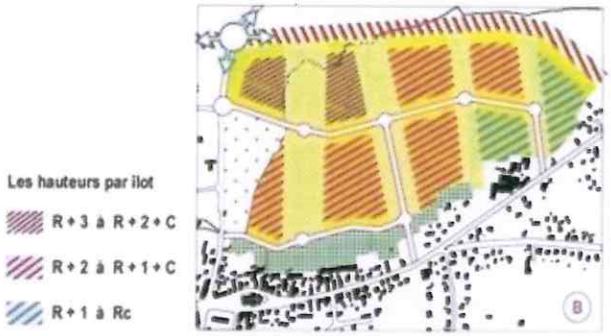
Eviter l'effet de masque et maintien du rapport visuel route / site : implantation en retrait

Continuité du plan des façades donnant sur la RD déviée : implantation obligatoire

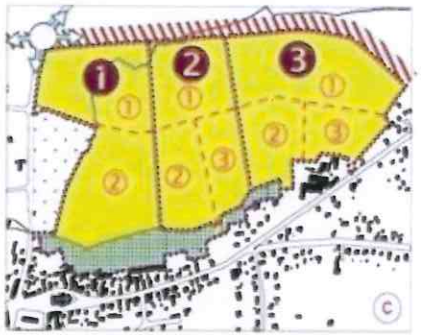
Lisibilité du front bâti : orientation privilégiée du grand axe des bâtiments

Création d'un signal visuel (bâtiment(s) dont le gabarit doit faire écho à la cité) :

Signaler et renforcer l'effet de porte Nord de la ville
Etre la tête de l'urbanisation (bâtiment le plus élevé)
Renforcer l'axe Nord - Sud de la commune et en rééquilibrer la partie Nord
S'inscrire sur l'axe commercial Nord - Sud préexistant
Entrer en résonance avec le centre ville

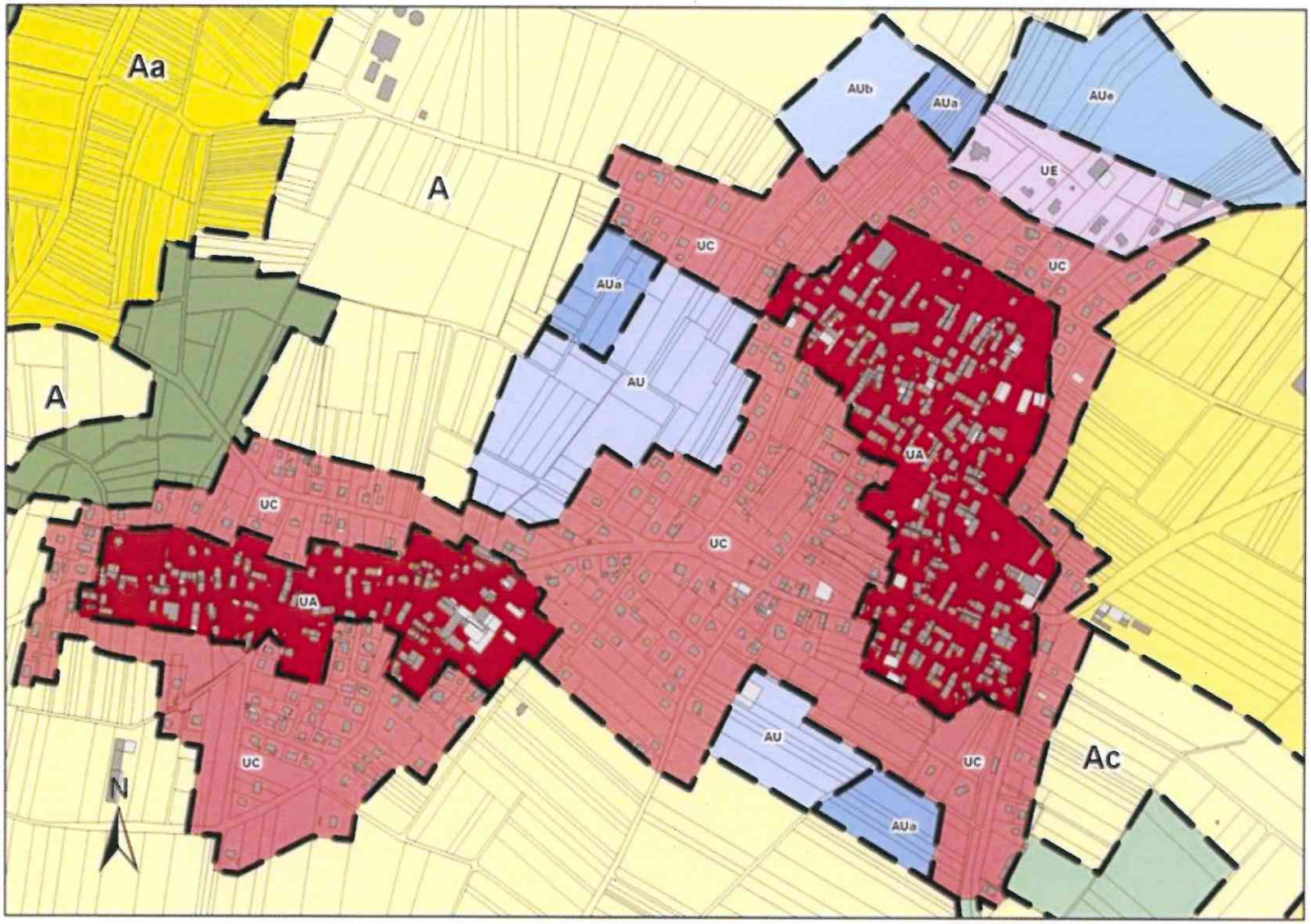


LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



LE PHASAGE DE L'URBANISATION

Le zonage



LES DIFFERENCES ENTRE LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.O.S. ET CELLE DES ZONES DU P.L.U.

ZONES DU P.O.S.
(définies à l'article R 123.18 ancien du C.U.)

1) **Zones Urbaines, dites « Zones U »**
« Les zones urbaines, dites « Zones U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L. 123-1(9°).

ZONES DU P.L.U.
(définies à l'article R 123.5 à R 123.8 du C.U.)

1) **Zones urbaines, dites «Zones U» (R123.5)**
Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONES DU P.O.S.
(définies à l'article R 123.18 ancien du C.U.)

2) Zones naturelles, équipées ou non, pouvant être constructibles et comprenant :

a) Les zones d'urbanisation future, dites «Zones NA», qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du P.O.S. soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini dans le règlement.

ZONES DU P.L.U.
(définies à l'article R 123.5 à R 123.8 du C.U.)

2) Les zones à urbaniser, dites « Zones AU » (R 123.6)
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

2 types de zones AU sont prévus :

- **Celles immédiatement constructibles aux conditions fixées par le règlement parce que les réseaux en périphérie sont suffisants pour y connecter la nouvelle zone**
- **Celles inconstructibles dont la constructibilité est subordonnée à une révision ou à une modification du P.L.U.**

ZONES DU P.O.S.
(définies à l'article R 123.18 ancien du C.U.)

b) **Les zones, dites «Zones NB»,** desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

c) **Les zones de richesses naturelles, dites «Zones NC»,** à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

ZONES DU P.L.U.
(définies à l'article R 123.5 à R 123.8 du C.U.)

Les «Zones NB» n'existent plus dans la nomenclature des zones des P.L.U.

3) **Les zones agricoles, dites «Zones A»** (R123.7)
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONES DU P.O.S.
(définies à l'article R 123.18 ancien du C.U.)

d) **Les zones, dites «Zones ND», à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique *(décr. n°86-192 du 5/02/1986) «historique» ou «écologique»* à l'intérieur des zones qui constituent un paysage de qualité et à l'exclusion des parties de territoire présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont indiqués ceux des secteurs où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-2.**

ZONES DU P.L.U.
(définies à l'article R 123.5 à R 123.8 du C.U.)

4) **Les zones naturelles et forestières dites, «Zones N» (R123.8)**
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement

Définir un règlement pour chaque zone et chaque secteur pour répondre à la question ...

QUOI ?

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

COMMENT ?

Article 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

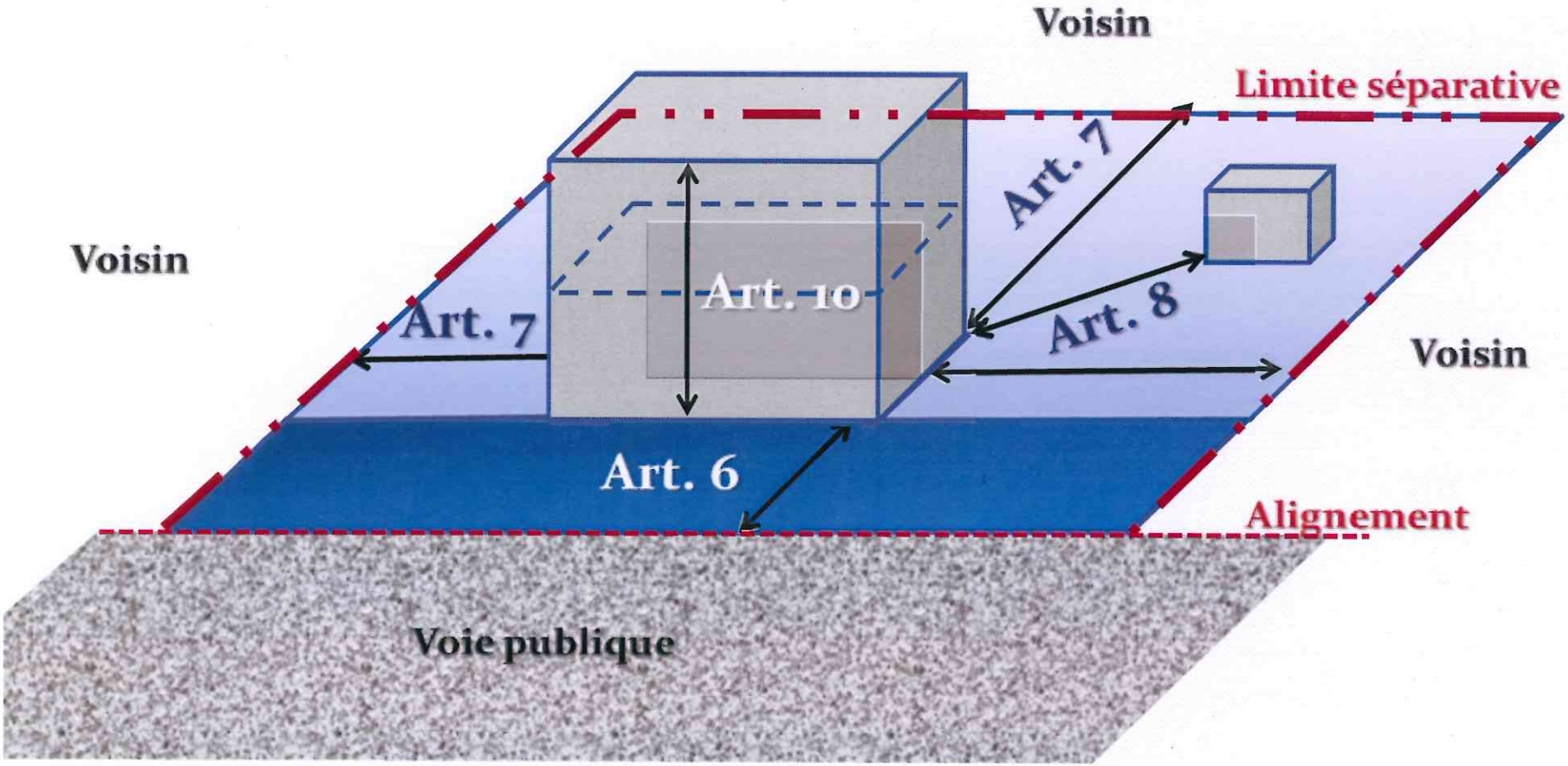
Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

COMBIEN ?

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le règlement – Illustration schématique



HABSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

Bilan de réalisation du P.O.S.

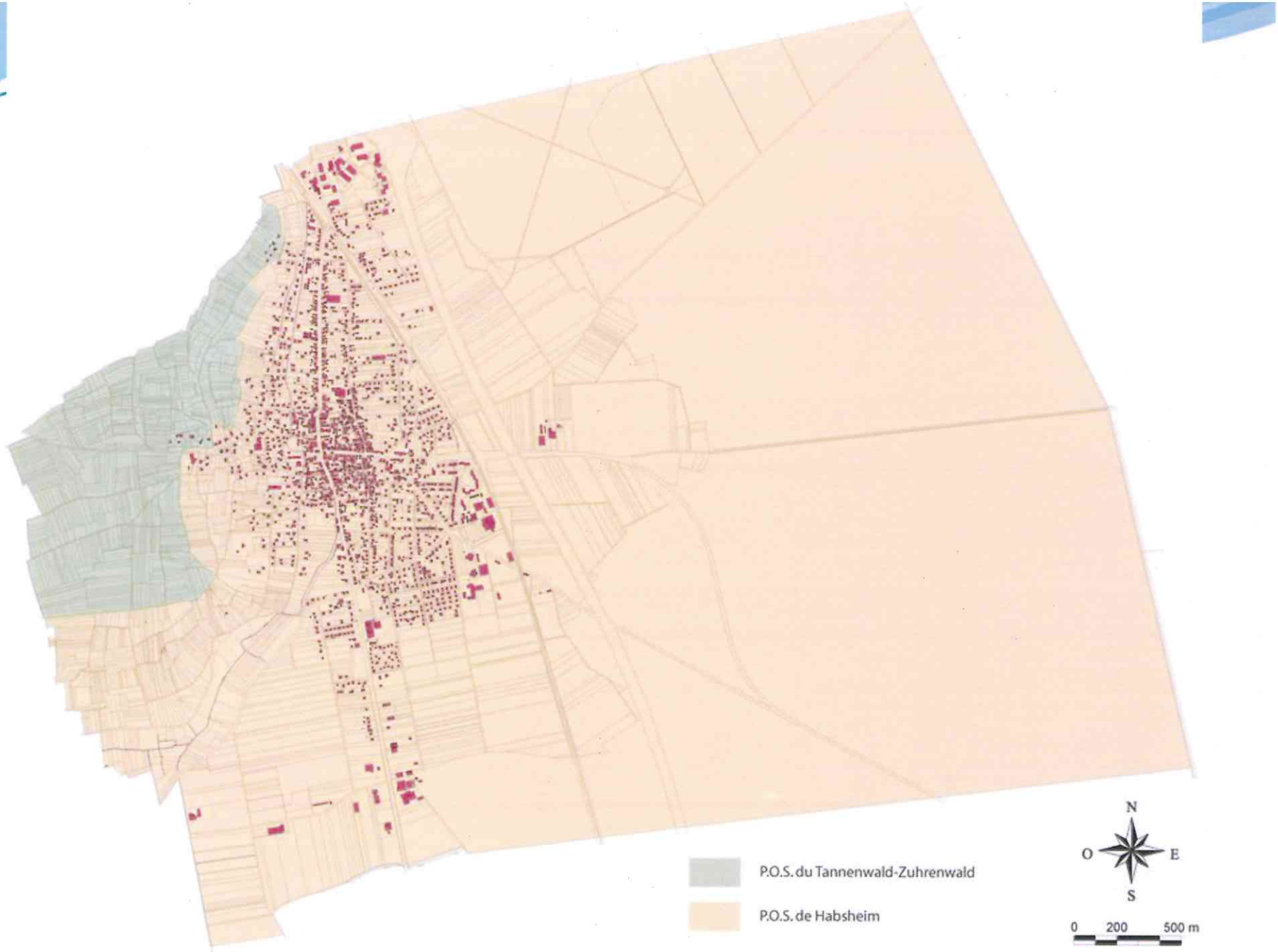
LES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS EXISTANTS

Le ban communal est concerné par deux Plans d'Occupation des Sols :

Le P.O.S du Tannenwald-Zuhrenwald approuvé le 20 février 1980, modifié le 5 octobre 1990 qui occupe les espaces naturels situés au Nord-Ouest du territoire

Le P.O.S. approuvé le 30 novembre 2000, modifié le 9 juillet 2009 et le 30 septembre 2010, qui occupe le reste du territoire

Le P.L.U. d'Habsheim aura pour effet de fondre ces deux documents en un seul.


P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald
P.O.S. de Habsheim
N
O
E
S
0
200
500 m

RAPPEL DES OBJECTIFS DU POS DU TANNENWALD-ZUHRENWALD

L'objectif primordial de ce P.O.S. est d'assurer la protection du massif boisé du Tannenwald-Zuhrenwald.

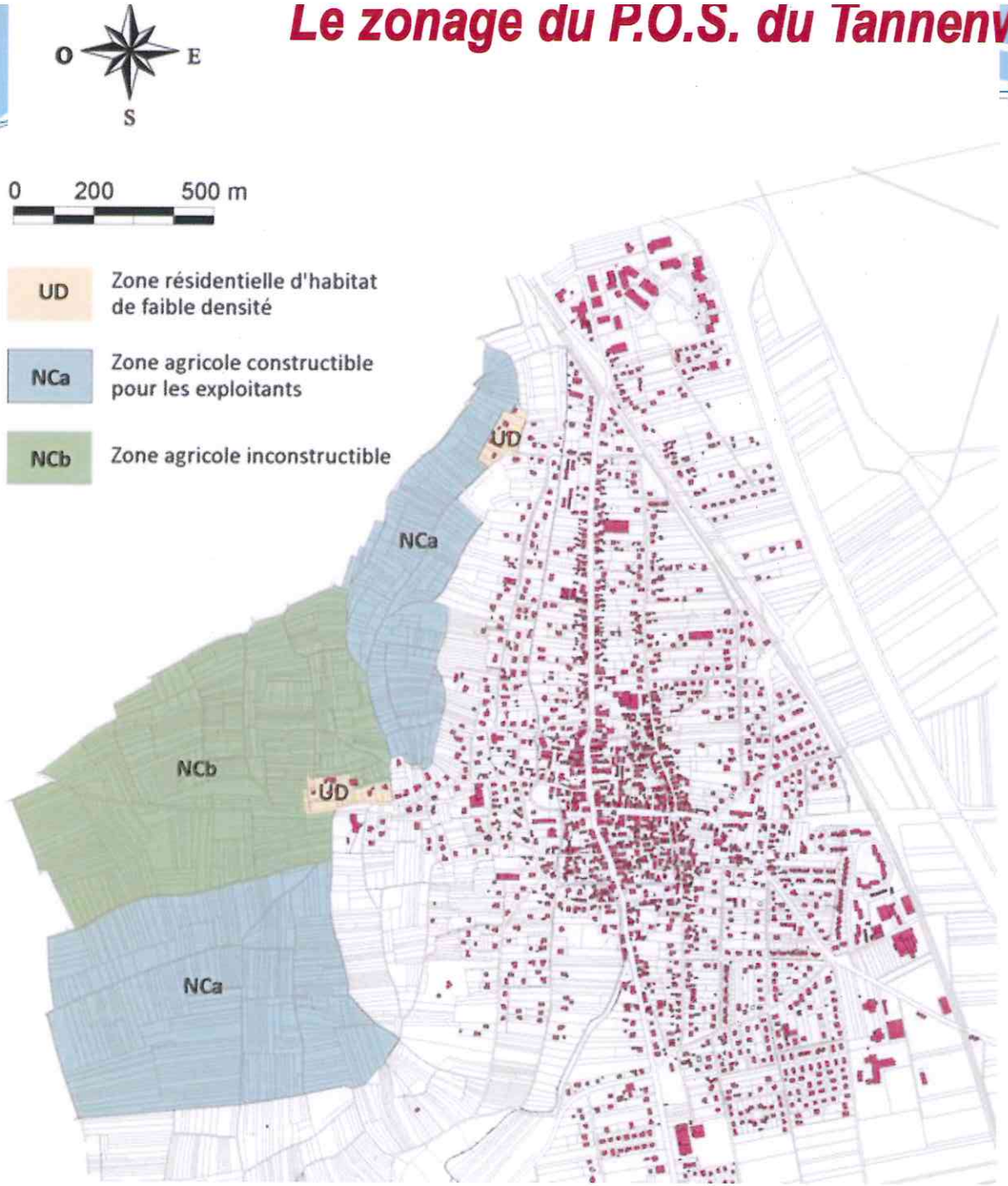
Les fonctions écologiques et paysagères du site ont conduit à une protection stricte des milieux boisés.

Les parties non boisées sont majoritairement dévolues à l'agriculture et comportent des secteurs moins sensibles du point de vue du paysage dans lesquels les implantations de constructions agricoles sont admises.

L'utilisation récréative du site est encadrée et certains secteurs sont affectés à des implantations d'installations de sports et de loisirs.

Le document prend en outre en compte quelques secteurs urbanisés sous forme d'habitat de faible densité.

Le zonage du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald



BILAN DE REALISATION DU P.O.S. DU TANNENWALD-ZUHRENWALD

- La protection voulue par ce P.O.S. a globalement été efficace en ce qui concerne Habsheim.
- Les zones UD délimitées respectivement à l'extrémité de la rue du Colonel Fabien et rue du Réservoir ont été utilisées en majeure partie et conformément aux dispositions du P.O.S.
- Le secteur NCa, bien que potentiellement constructible pour les besoins de l'agriculture, n'a fait l'objet d'aucune implantation agricole.
  D'une manière générale, les secteurs agricoles NCa et NCb ont subit des changements notables dans l'usage des sols : les prairies ont progressivement été remplacées par des terres labourables destinées à la maïsiculture.
- La prise en compte du risque de coulées de boues s'est traduite par la réalisation d'un bassin d'orage à proximité de la Résidence Bellevue.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU POS DE HABSHEIM

Le parti d'urbanisme prend simultanément appui sur un projet urbain, sur des objectifs de protection des espaces naturels et sur une prise en compte des risques naturels.

Le projet urbain

- ❖ **Densification maîtrisée**

Le centre ancien

- **Favoriser la mise en valeur du patrimoine existant**
- **Encadrer la volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions nouvelles**

Les extensions urbaines périphériques

- Favoriser une utilisation optimale des cœurs d'îlots
- Sans remettre en cause les principes de mixité et de densification, mettre en place des règles permettant une meilleure insertion des immeubles collectifs dans la nappe urbaine
- Prise en compte de la sensibilité paysagère et des nuisances acoustiques
- Prise en compte de l'ensemble d'immeubles collectifs de logement ainsi que des implantations à forte volumétrie (résidence Bellevue, Collège Henri Ulrich et piscine)
- Organisation structurée et graduelle du développement urbain
- Traitement spécifique de chaque secteur d'extension
- Réflexion préopérationnelle traduite dans des principes d'aménagement
- Phasage du développement urbain : NAa en 1ère phase et NA en phase(s) ultérieure(s)

Organisation du développement économique

- Exploitation des potentiels résiduels des zones d'activités existantes (Valparc et zone d'activités Sud)
- Mutation possible du site EFFBE en secteur d'activités tertiaires
- Mutation possible de l'ilot rue de Zurich en secteur mixte d'habitat et d'activités tertiaires
- Définition d'un secteur dévolu aux nouvelles implantations économiques contigu à la zone UE Sud
- Définition d'un secteur affecté aux activités économiques rue de la Rampe

Les mesures de protection

- **Les franges du Tannenwald**

  Préservation des flancs des collines pour des motifs paysagers et de régulation du ruissellement (article L.123-1-7 du code de l'urbanisme)

- **La zone de transition entre l'autoroute et la forêt de la Hardt**

  Affirmation du caractère agricole de cet espace et protection des captages d'eau potable

- **Les terres agricoles**

  Partition des terres agricoles entre zone constructible pour les besoins spécifiques de l'agriculture et secteur agricole inconstructible du fait de la localisation dans des périmètres de protection de captage ou pour préserver le site

- **La forêt de la Hardt**

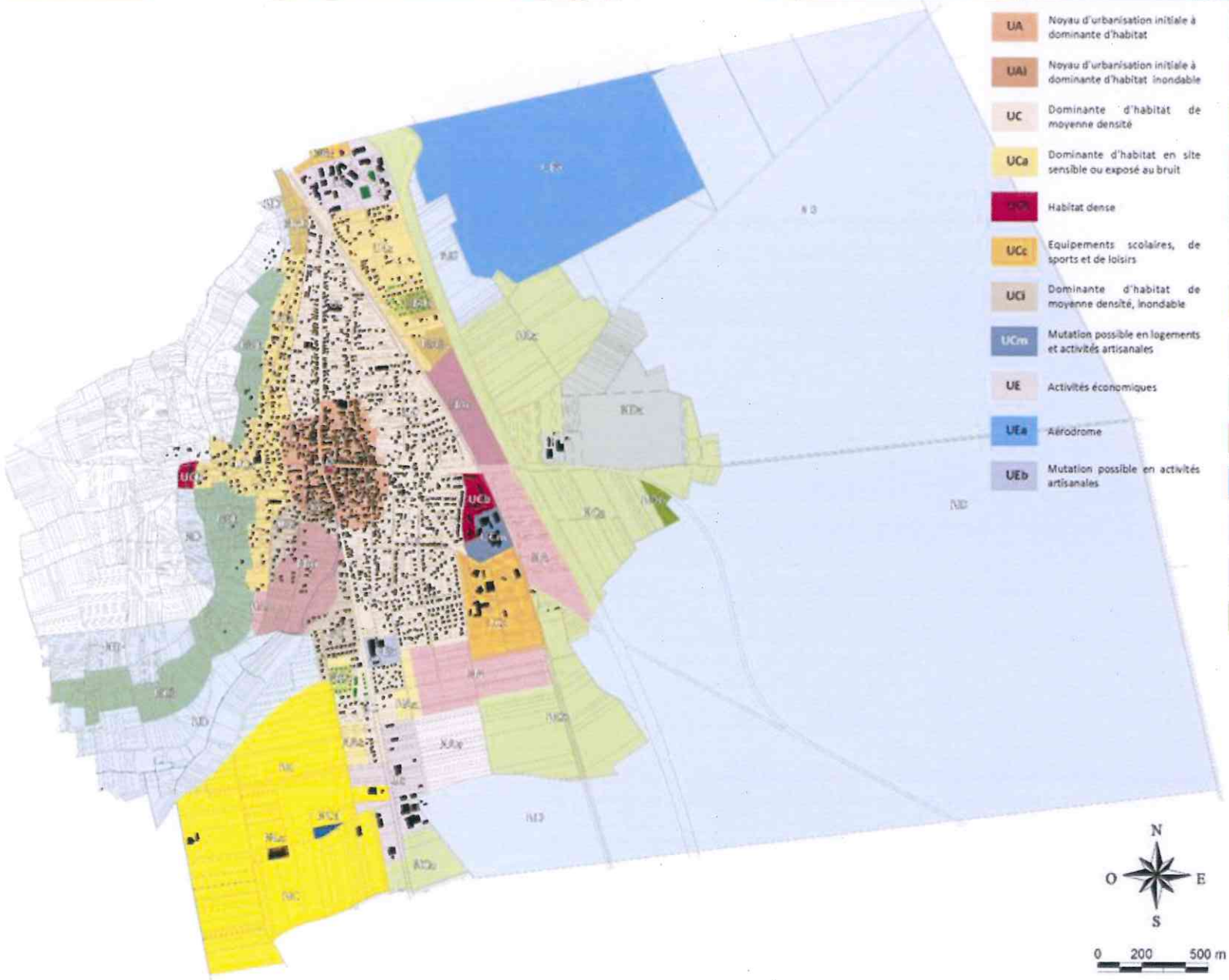
  Du fait de la domanialité la forêt de la Hardt ne fait pas l'objet de mesure de protection au titre du code de l'urbanisme.

La prise en compte du risque d'inondation

Le bassin versant du Muhlbach génère un risque d'inondation. La prise en compte de ce risque se traduit par :

- **La délimitation d'une zone à risque fort qui est inconstructible**
- **La délimitation d'une zone à risque moindre dans lequel la constructibilité est subordonnée à des prescriptions spéciales.**
- **L'inscription d'un emplacement réservé pour un ouvrage de dérivation des eaux vers la forêt de la Hardt**

Le zonage du P.O.S. de Habsheim



UA Noyau d'urbanisation initiale à dominante d'habitat

UAi Noyau d'urbanisation initiale à dominante d'habitat inondable

UC Dominante d'habitat de moyenne densité

UCa Dominante d'habitat en site sensible ou exposé au bruit

UCb Habitat dense

UCc Equipements scolaires, de sports et de loisirs

UCi Dominante d'habitat de moyenne densité, inondable

UCm Mutation possible en logements et activités artisanales

UE Activités économiques

UEa Aérodrome

UEb Mutation possible en activités artisanales

NA Zone d'urbanisation future nécessitant une modification

NAa Extension urbaine à dominante d'habitat sous conditions

NAb Extension urbaine à dominante d'habitat sous conditions

NAc Activités tertiares et artisanales

NAi Zone d'urbanisation future exposée au risque d'inondation

NAe Accueil de nouvelles activités économiques

NC Zone agricole constructible pour les besoins agricoles

NCa Secteur agricole non constructible

NCb Flancs des collines du Tannenwald protégés

NCc Stand de tir

NCd Chenil

ND Zone naturelle protégée (risques naturels, sites)

NDa Secteur graviérable (zone graviérable n°19 - ZERC III)

NDb Centre de dressage canin

BILAN DE REALISATION DU P.O.S. DE HABSHEIM

Le projet urbain

❖ **Densification maîtrisée**

Le centre ancien

- **La mise en valeur du patrimoine existant semble correctement assurée notamment par le biais du renouvellement urbain**
- **La constitution d'un pôle d'équipements publics autour de la mairie est amorcée et se poursuit**
- **La traverse d'agglomération a fait l'objet d'un aménagement qui contribue à une meilleure lisibilité du centre ancien**
- **La volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions nouvelles dans le centre ancien s'est faite de manière harmonieuse et respectueuse du tissu ancien**

Les extensions urbaines périphériques

- Les vides résiduels et les cœurs d'îlots des zones urbaines périphériques ont fait l'objet d'un remplissage progressif
- La mixité des fonctions ainsi que celle de l'habitat a pu faire l'amorce d'une mise en œuvre qui s'est traduite par une densification du tissu urbain
- L'urbanisation au pied des collines et aux abords de l'autoroute a pu être maîtrisée afin de permettre une bonne prise en compte de la sensibilité paysagère et des nuisances acoustiques

❖ **Organisation structurée et graduelle du développement urbain**

- **La zone NA « Sud » a été partiellement ouverte à** l'urbanisation **pour permettre la relocalisation des ateliers municipaux aux abords du Collège Henri Ulrich et les installations sportives attenantes au collège ont fait** l'objet d'une **extension**
- **Le secteur NAa rue de Landser au lieudit Zwischen Holzweg und Viehweg a fait** l'objet d'une **opération** d'aménagement **sous forme de lotissement pavillonnaire et les terrains attenants en zone UC ont été bâtis** d'immeubles **collectifs de logement**
- **Le secteur NAb Rue de la Rampe au Sud de la rue André Jeannin a fait** l'objet d'une **opération** d'aménagement **sous forme de lotissement pavillonnaire**

❖ Organisation du développement économique

- Le potentiel résiduel de la zone d'activités Valparc est totalement consommé
- La zone d'activités Sud a fait l'objet de nouvelles implantations et une contrallée a été aménagée pour sécuriser la traverse et les accès aux activités
- Le site EFFBE étant encore en activité, sa mutation en secteur d'activités tertiaires n'a pas été réalisée
- La mutation de l'ilot rue de Zurich en secteur mixte d'habitat et d'activités tertiaires est entamée
- Le potentiel du secteur NAe contigu à la zone UE Sud n'a pas été utilisé
- Le secteur NAc rue de la Rampe n'a fait l'objet d'aucun aménagement
- Des implantations économiques (commerces et activités tertiaires) ont eu lieu dans les zones UA et UC

Les mesures de protection

- ❖ **Les franges du Tannenwald**
  - ☛ **Les mesures de préservation des flancs des collines (article L.123-1-7 du code de l'urbanisme) ont rempli leur fonction et ces milieux sensibles ont globalement conservé leur affectation initiale**
- ❖ **La zone de transition entre l'autoroute et la forêt de la Hardt**
  - ☛ **L'inconstructibilité du secteur NCa a permis sa préservation tout en ne faisant pas obstacle à sa mise en valeur agricole**

❖ **Les terres agricoles**

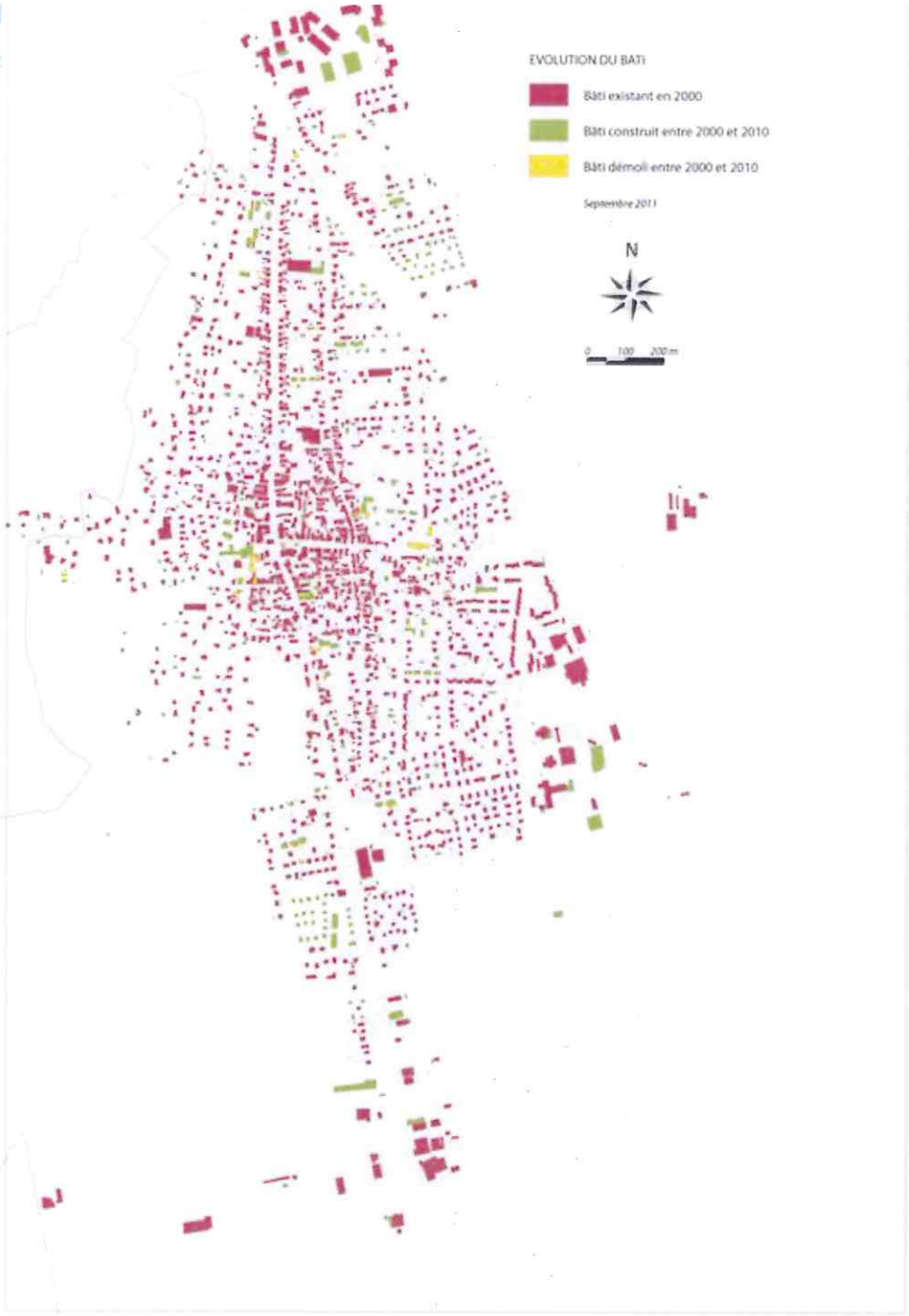
- **Partition des terres agricoles entre zone constructible pour les besoins spécifiques de l'agriculture (NC) et secteur agricole inconstructible (NCa) du fait de la localisation dans des périmètres de protection de captage ou pour préserver le site a produit les effets escomptés. Aucune nouvelle implantation agricole n'a été réalisée.**

❖ **La forêt de la Hardt**

- **La suppression du classement au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme des boisements de la forêt domaniale de la Hardt n'a pas amoindri la protection dont bénéficie ce massif forestier**

La prise en compte du risque d'inondation

- Aucune solution hydraulique n'ayant été mise en œuvre, la prise en compte du risque d'inondation du bassin versant du Muhlbach en est restée à la situation mise en place lors de la dernière révision du POS : le potentiel représenté par la zone NAi reste gelé et la constructibilité des zones urbaines impactés soumise à des conditions particulières.
- Une solution alternative à la dérivation du Muhlbach a été étudiée : ouvrage de rétention et digues en bordure de l'urbanisation rue de Landser. Il y aura lieu d'examiner si cette solution peut être mise en œuvre dans le cadre du PLU.


EVOLUTION DU BATI
Bâti existant en 2000
Bâti construit entre 2000 et 2010
Bâti démoli entre 2000 et 2010
Septembre 2011
N
0
100
200 m